



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit der Bezeichnung

„Am Kreuzberg / nördliche Frankfurter Straße“

Klarstellungssatzung

Begründung

Fassungsdatum: 21.02.2024

Auftraggeber
Stadt Forst (Lausitz)
Fachbereich Stadtentwicklung
Lindenstraße 10-12
03049 Forst (Lausitz)

Inhalt

- A. Satzungsänderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich
- B. Planungsanlass
- C. Zielrichtung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)
- D. Altlastenflächen, Beteiligung der unteren Abfallbehörde
- E. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Anlage

- Kartierung räumlicher Geltungsbereich
- Entwurf Klarstellungssatzung nach §31 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Stand 21.02.2024)
- Stellungnahme untere Abfallbehörde vom 24.01.2023

A. Satzungsänderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2023 einen Beschluss zur „Einleitung eines Verfahrens zur Wandlung der seit dem 14.07.2006 rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung i.S.d. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit der Bezeichnung ‚Am Kreuzberg / Nördliche Frankfurter Straße‘ in eine Klarstellungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB“ mit gleicher Namensbezeichnung gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich ist der Anlage zu entnehmen.

B. Planungsanlass

Es bestehen mehrere Planungsbedarfe:

Der straßenbegleitende Bereich des Flurstückes 91/1, Flur 8, Gemarkung Forst, war bislang in einer Tiefe von ca. 42 m als Ergänzungsfläche i.S.d. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Dieses Grundstück, Am Kreuzberg 43, ist heute mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut, weshalb nunmehr eine Ausweisung als Klarstellungsfläche i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgen kann. Die Ausweisung als Ergänzungsfläche entfällt mit der Bebauung.

Die Klarstellungsfläche beim Flurstück 92/2, Flur 8, Gemarkung Forst (Am Kreuzberg 128B) wird im hinteren Bereich des Flurstücks 212, Flur 8, Gemarkung Forst, in Anlehnung an die Tiefe der vorhandene tatsächliche Bautiefe etwas ausgeweitet, um die vorhandene Einschneidung im Grenzverlauf, aus Gründen der Vereinfachung, angepasst

Auf der Grundlage einer Stellungnahme der unteren Abfallbehörde vom 30.01.2023 erfolgte bei den Flurstücken 178, 179, 180 und 181, Flur 8, Gemarkung Forst, die Ausweisung einer Altlastenverdachtsfläche mit der Alt-Kat-Nr.: 01237101100, Bezeichnung „Illegale Müllkippe Am Kreuzberg/Frankfurter Straße“, als Abtlagerung i.S.d. § 2 Abs.6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), in der Fassung vom 17.03.1998.

Auf der östlichen Straßenseite der Frankfurter Straße wird bei der alten Innenbereichssatzung „Am Kreuzberg/nördliche Frankfurter Straße“ im straßenbegleitenden Flurstücke 148 (teilweise), 149 (teilweise), 150 (teilweise), 157 (teilweise), 158 (komplett), 159 (komplett), 160 (teilweise), sowie 197 (teilweise), die sonstige Darstellung „Bauerwartungsland“ festgelegt. Da die Gesamtlänge der Flurstücke straßenbegleitend nahezu 100 Meter ist, wird eine Baulücke für den straßenbegleitenden Bereich festgesetzt und die Fläche als Klarstellungsfläche i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB dargestellt.

Im Bereich des ehemaligen Altflurstücks 168/2, Flur 8, Gemarkung Forst (Frankfurter Straße 86) wurde bisher eine Klarstellungsfläche i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer Bautiefe von ca. 42 Metern ausgewiesen. Dieses Flurstück wurde später in die Flurstücke 206 und 200 und 199 , Flur 8, Gemarkung Forst, neu vermessen. Nunmehr soll in Anlehnung an die Bautiefe der Nachbargrundstücke Frankfurter Straße 88 und Frankfurter Straße 84/Ecke Robert-Kochstraße 35, die Tiefe der flächenmäßig ausgeweitet werden. Gemäß einer Stellungnahme der unteren Abfallbehörde vom 24.01.2023, handelt es sich hierbei um eine Altlastenfläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG mit der Alt-Kat-Nr. 0123711134, Bezeichnung: „Blumenproduktion Stadt der Rosen“

C. Zielrichtung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen kann. Dies erfolgt mittels einer Klarstellungssatzung. Voraussetzung für den Erlass dieser Satzung ist das Vorhandensein eines Ortsteils, dessen Grenzen sich aus dem Bebauungszusammenhang ergeben. Die Satzung hat insoweit einen klarstellenden Charakter, als dass sie die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt. Es können lediglich Grundstücke mit Innenbereichsqualität in die Satzung aufgenommen werden. Sinn und Zweck der Satzung ist, Unklarheiten bei der Abgrenzung zwischen Innenbereich nach § 34 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB zu vermeiden, was die zukünftigen Baugenehmigungsverfahren vereinfachen wird.

D. Altlastenflächen, Beteiligung der unteren Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde wurde präventiv um eine Stellungnahme zur Satzungsänderung gebeten. Konkret sollte zu den nachfolgenden Altlastenverdachtsflächen Stellung bezogen werden.



A1

Alt-Kat-Nr.: 01237101100

Bezeichnung: Illegale Müllkippe Am Kreuzberg/Frankfurter Straße als altlastenverdächtige Altablagerung im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG vom 17.03.1998



A2

Alt-Kat-Nr.: 0123711134

Bezeichnung: „Blumenproduktion Stadt der Rosen“ als Altlastverdachtsfläche gem. § 2 Abs.6 BBodSchG vom 17.03.1998

Die Stellungnahme vom 24.01.2023 ist dem Anhang zu entnehmen.

E. Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

24.01.2023 Landkreis Spree-Neiße, Dezernat I, FB Umwelt
untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde